



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
в районе земельного участка с кадастровым номером: 26:24:040805:12

Местоположение:

**Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного
за пределами земельного участка.**

**Ориентир жилой дом. Участок расположен примерно в 198 м,
по направлению на юго-запад от ориентира.**

**Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский,
р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды,,
ул. Советская, дом №30**

Основная часть проекта планировки территории

Текстовая часть

25.020/2024-ПП

г. Минеральные Воды

2024г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

в районе земельного участка с кадастровым номером: 26:24:040805:12

Местоположение:

**Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного
за пределами земельного участка.**

**Ориентир жилой дом. Участок расположен примерно в 198 м,
по направлению на юго-запад от ориентира.**

**Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский,
р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды,,
ул. Советская, дом №30**

Основная часть проекта планировки территории

Текстовая часть

25.020/2024-ПП

Гендиректор ООО «АПБ №1»

А.Г. Шевченко

Главный инженер проекта



А.Б. Гуляев

Главный архитектор проекта



О.Ю. Позднякова

Архитектор



О.Ю. Позднякова

Заказчик

г. Минеральные Воды

2024г.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Содержание материалов тома

Содержание материалов тома

3

2) Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

4

3) Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

8

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2) Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Краткая характеристика территории в границах проекта планировки

Планируемая территория включает в себя земельный участок с кадастровым номером: 26:24:040805:12 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка. Ориентир жилой дом. Участок расположен примерно в 198 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды,, ул. Советская, дом №30.

Площадь уточненная: 11 000 кв. м

Согласно правилам землепользования и застройки Муниципального образования Минераловодский муниципальный округ Ставропольского края для планируемой территории

Статья 27. ОД-1. Многофункциональная общественно-деловая зона

Застройка участка планируется согласно условно-разрешенного вида использования: 2.5 Среднеэтажная жилая.

Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;

размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома

Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м.

Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - со стороны улично-дорожной сети – 5 м;

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

от границы земельного участка, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности – 3 м

Предельное количество надземных этажей – 8

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %

Минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 метров;

Процент озеленения территории – не менее 15 %

Планируемая территория – свободный от застройки земельный участок. На прилегающей к нему территории расположена застройка многоквартирными жилыми домами.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Планировочные ограничения территории

Земельный участок попадает в третью, четвертую, шестую подзоны приаэродромной территории.

Накладываемые ограничения:

Согласно ограничений Сектора 3.24 3-й подзоны приаэродромной территории на земельном участке с кадастровым номером: 26:24:040805:12 возможно строительство здания высотой в пределах абсолютной отметки 369,10м в балтийской системе координат.

Согласно ограничений Сектора 4.34 4-й подзоны приаэродромной территории на земельном участке с кадастровым номером: 26:24:040805:12 возможно строительство здания высотой в пределах абсолютной отметки 360,00-365,00м в балтийской системе координат.

шестая подзона территории аэродрома Минеральные Воды - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

Таким образом на земельном участке с кадастровым номером: 26:24:040805:12 возможно строительство здания высотой в пределах абсолютной отметки 360,00м в балтийской системе координат. Согласно данных Росреестра по территории земельного участка не проходят охранные зоны инженерных сетей.

Согласно топографических данных по участку, проходит линия ливневой канализации. Зона застройки принята с учетом охранной зоны канализации 3м.

Согласно топографических данных по участку, вдоль юго-восточной границы, проходит линия газопровода среднего давления, подлежащий выносу.

Охранные зоны приняты согласно таблицы 6.1 СП 18.13330.2019.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Планируемое развитие территории

На рассматриваемой территории планируется строительство восьмиэтажного многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой.

Расчетная площадь квартир – 17243,2 кв.м.

Жилищная обеспеченность – 30 кв.м./чел.

Численность проживающих – 575 чел

Площадь застройки – 3180,0 кв.м.

Коэффициент застройки – 0,29

Площадь озеленения – 2355 кв.м.

Процент озеленения - 22

Детские игровые площадки – 56,0 кв.м.

Площадки отдыха взрослого населения - 16,6 кв.м.

Площадка спортивная – 39,6 кв.м.

Автостоянки наземные – 141 п.м.

Подземная автостоянка – 173 п.м.

Инженерно-техническое обеспечение территории

Территория частично обеспечена объектами инженерной инфраструктуры. С восточной стороны земельного участка проходят линии бытовой канализации и газопровода. С западной стороны, у межевой границы на территории участка расположена трансформаторная подстанция.

Планируется строительство линии водопровода согласно ТУ подключения к централизованной системе холодного водоснабжения от 17.05.2024 № 04-08/362-ТУ.

Получение технических условий для подключения проектируемого объекта планируется на стадии предпроектной подготовки при разработке проектной документации.

Социальная инфраструктура

Планируемая территория примыкает к застройке многоквартирными жилыми домами со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Территория обеспечена транспортными коммуникациями. С северо-западной стороны земельного участка выделена территориальная зона образования и просвящения. С северной и южной сторон участка расположены участки общественно-делового назначения. Таким образом проектируемый объект будет обеспечен объектами социальной инфраструктуры.

Планируемый объект продолжает комплекс многоквартирных жилых домов с западной стороны рассматриваемого участка.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3) Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

На рассматриваемой территории планируется строительство восьмиэтажного многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой в один этап.

Транспортное обслуживание планируется от примыкающей с северо-восточной стороны участка проектируемой дороги. Размещение Дороги принято согласно Генерального плана Муниципального образования Минераловодский муниципальный округ Ставропольского края.

Демография жилого дома принята исходя из жилищной обеспеченности 30кв.м/чел. Площадь площадок, количество парковочных мест принято согласно СП 42.13330.2016. На территории предусмотрены детская, спортивная площадки и площадка для отдыха взрослого населения. Площади и разрывы приняты согласно действующих нормативов. Территория озеленена.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		